

UNA GUÍA PARA EL IMPUESTO DE RECUPERACIÓN

No es tan difícil como uno piensa
¿Sabía usted...?

Vender después de 9 años ...

Ninguna recuperación

Ninguna ganancia...

Ninguna recuperación

Ingresos dentro de los límites federales ...

Ninguna recuperación

El 1° de enero de 1991, entró en vigencia una nueva disposición de la ley federal, conocida generalmente como “recuperación” (*recapture*). Esta disposición se aplica a los prestatarios que compran sus casas utilizando para su financiamiento bonos hipotecarios de ingresos exentos de impuestos (*Tax exempt mortgage revenue bonds —MRBs*), tales como los emitidos por la agencia estatal *California Housing Finance Agency* (CalHFA). El Departamento de Rentas Internas (IRS) administra esta disposición la cual se aplica en toda la nación. El impuesto de recuperación permite que el gobierno federal recupere ingresos fiscales no recaudados de las ganancias por la venta o transferencia del título de la casa. Sin embargo, no todas las ventas o transferencias están sujetas a el impuesto de recuperación. El impuesto de recuperación ha generado inquietudes entre las empresas de crédito, profesionales de bienes raíces y prestatarios potenciales. A primera vista, podría parecer complicado, confuso y trabajoso hacer los cálculos. Sin embargo, las respuestas a las preguntas que se hacen con frecuencia posiblemente calmarán algunas de estas inquietudes.

P. ¿Qué es el impuesto de recuperación?

R. Es un impuesto que el prestatario podría tener que pagar si vende su casa o transfiere el título de la propiedad. El impuesto de recuperación se aplica solamente a casas financiadas el 1° de enero de 1991 o después de esa fecha.

P. ¿Por qué instituyó el gobierno federal este impuesto?

R. Los prestatarios que utilizan fondos de financiamiento exentos de impuestos reciben el beneficio de tasas de interés por debajo de las tasas del mercado. El gobierno federal considera que esto es, en efecto, un subsidio indirecto. El gobierno federal utiliza el impuesto de recuperación para recobrar una parte de este subsidio de la ganancia, si la hay, obtenida al vender o transferir el título de la propiedad.

P. Generalmente, ¿en qué condiciones se hace responsables a los prestatarios de pagar el impuesto de recuperación?

R. Primero: La venta o transferencia de título debe ocurrir dentro de los nueve años siguientes a la compra de la propiedad o a la emisión de los bonos, entre ambas fechas la más tardía; **después de este período, no hay impuesto de recuperación.**

Segundo: Los ingresos del prestatario deben exceder del límite máximo de ingresos elegibles ajustados ("*Adjusted Qualifying Income*") como se calculan más adelante.

Tercero: Debe haber ocurrido una ganancia debido a la venta o transferencia de título. **Si no hay ganancia, no hay impuesto de recuperación.**

P. ¿Cómo se calculan los “ingresos elegibles ajustados”?

R. Primero: Se determina el número de personas en el hogar del prestatario en el momento de la venta o transferencia del título de la propiedad.

Segundo: Se calcula el límite máximo de los ingresos que se habrían aplicado a un hogar con ese número de personas en el momento de la compra de la propiedad. Este número, aumentado en un 5% anual compuesto desde la fecha de la compra hasta la fecha de la venta o transferencia de la propiedad, es el “Ingreso elegible ajustado”.

P. ¿Cuál es el impuesto de recuperación máximo?

R. El impuesto de recuperación máximo es el 6.25% del saldo del capital original del préstamo, pero no puede exceder del 50% de la ganancia obtenida.

P. ¿Eliminaría el impuesto de recuperación por completo la ganancia obtenida por el prestatario al vender su propiedad?

R. Afortunadamente, no. El impuesto de recuperación no puede exceder nunca del 50% de la ganancia obtenida.

P. ¿Qué factores determinan el monto real a que ascenderá el impuesto de recuperación?

R. Primero: La fecha de la venta o transferencia.

Segundo: Los ingresos del prestatario en relación con el “Ingreso elegible ajustado” en el año de la venta o de la transferencia.

Tercero: La ganancia obtenida al vender o transferir el título de la propiedad.

P. ¿Existen ventajas en vender la casa más tarde dentro del período de nueve años establecido para el impuesto de recuperación?

R. Sí. El monto del impuesto de recuperación aumenta durante los primeros cinco años después de la compra y llega a su máximo durante el quinto año. El monto comienza entonces a disminuir en un 20% por año hasta el noveno año. Si la venta ocurre después de nueve años, **no hay impuesto de recuperación.**

P. ¿Qué ocurre si alguien asume el préstamo?

R. Si la venta o transferencia del título ocurre durante los primeros nueve años después de la compra de la propiedad, el prestatario original pagará el impuesto de recuperación y se iniciará entonces un nuevo período de nueve años para los propósitos de aplicar el nuevo impuesto de recuperación a la persona que asume el préstamo.

P. ¿Cómo lleva la cuenta el IRS del monto del impuesto de recuperación?

R. CalHFA tiene la obligación de notificar al IRS el nombre, la dirección, y el número del seguro social de todas las personas que han recibido financiamiento con fondos de bonos hipotecarios de ingresos exentos de impuestos (*MRB loans*). **Los prestatarios tienen la obligación** de incluir con su declaración de impuestos federales sobre la renta el Formulario 8828 del IRS en el año fiscal en que ocurrió la venta o transferencia del título de la propiedad.

P. ¿Es necesario pagar el impuesto de recuperación vencido si el prestatario fallece dentro del período de nueve años?

R. No. Una transferencia causada por la muerte no se considera una venta o transferencia de título para los propósitos del impuesto de recuperación.

P. En caso de un divorcio, ¿quién es responsable de pagar el impuesto de recuperación?

R. Para los efectos del impuesto de recuperación, el divorcio no constituye una venta o transferencia de título. El/La cónyuge que recibe de la propiedad conforme al acuerdo de divorcio pagará el impuesto que se aplique como resultado de la venta o transferencia subsiguiente si ocurre dentro del período de nueve años.

P. ¿Qué ocurre si la propiedad se destruye como consecuencia de un incendio, una inundación u otro desastre natural?

R. Si la propiedad se destruye y el prestatario vuelve a construir una casa en el mismo sitio dentro de los dos años siguientes a la fecha en que recibe el pago del seguro, **no hay que pagar impuesto de recuperación en ese momento.**

P. ¿Cuál es la fórmula para calcular el impuesto de recuperación?

R. La fórmula es la siguiente:

Para completar la fórmula, es necesario saber:

- El monto original del préstamo

- El límite de ingresos del programa cuando se cerró la transacción del préstamo después de la compra (CalHFA suministró en ese momento un aviso de recuperación especial que incluye los límites de ingresos), y
- Los ingresos brutos ajustados y modificados del prestatario en el momento de la venta.

FÓRMULA PARA CALCULAR EL IMPUESTO DE RECUPERACIÓN

A: Calcule sus ingresos brutos modificados y ajustados ("Modified Adjusted Gross Income").

| | | | | | | |
|---|-----|--------------------------------------|-------|--|------------|---|
| Sus ingresos brutos ajustados para el año en que usted vendió su propiedad o transfirió el título de la misma | más | Los intereses excluidos para ese año | menos | La ganancia sujeta a impuestos obtenida por la venta | es igual a | Sus ingresos brutos ajustados modificados |
| _____ | + | _____ | - | _____ | = | A _____ |

B: Multiplique el límite de ingresos del programa en el momento en que el préstamo se otorgó (ajustado según el tamaño de la familia en el momento de la venta o transferencia del título de la propiedad) por un 5%, compuesto anualmente, por cada año completo del préstamo.

| | | | | |
|--------------------|--------------------|--|------------|----------------------------------|
| Límite de ingresos | Multiplificado por | 1.05* | es igual a | Sus ingresos ajustados elegibles |
| _____ | x | _____ | = | N _____ |
| | | *número de años completos del préstamo | | |

NOTA: Si **A** es menor que **N**, PARE. No hay que pagar impuesto de recuperación. Si **A** es mayor que **N**, continúe.

A _____ - **N** _____ = _____ ÷ 5,000 = **B** _____ **
(Porcentaje de ingresos)

**Redondee siempre al porcentaje (%) más cercano. Si la cifra termina en 0.5%, redondee al próximo número redondo mayor. No puede exceder del 100%.

El % ajustado en el impuesto de recuperación se basa en sus ingresos en el momento de la venta de la propiedad.

C: Multiplique el monto original de su préstamo por 6.25%.

_____ x 6.25% = **C** _____
(Subsidio federal)

El monto que el gobierno ha pagado para comprarle una tasa de interés más baja.

D: Consulte la tabla siguiente y seleccione el porcentaje que corresponda al año en que su propiedad se vendió.

(Cualquier fracción de un año se considera como un año completo)

| | | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Año 1 - 20% | Año 2 - 40% | Año 3 - 60% | Año 4 - 80% | Año 5 - 100% |
| Año 6 - 80% | Año 7 - 60% | Año 8 - 40% | Año 9 - 20% | |

El porcentaje basado en el número de años transcurridos desde que usted compró su casa = **D** _____
(Porcentaje del período de retención de la propiedad)

E: Multiplique B (porcentaje de ingresos) por C (subsidio federal) por D (porcentaje del período de retención)

$$\text{B} \frac{\text{_____}}{\text{(Porcentaje de ingresos)}} \times \text{C} \frac{\text{_____}}{\text{(Subsidio federal)}} \times \text{D} \frac{\text{_____}}{\text{(Porcentaje del período de retención)}} =$$

\$ _____ **Impuesto de recuperación vencido,**
si la venta produjo una ganancia (no puede exceder nunca del 50% de la ganancia)

P. ¿Qué pasa si el préstamo se refinancia?

R. La manera en que el refinanciamiento o la cancelación del préstamo afecta el impuesto de recuperación depende de la fecha en que ocurra el refinanciamiento o la cancelación. Si el prestatario refinancia o cancela el préstamo **dentro de los cuatro años siguientes a la fecha de cierre del préstamo** y vende la propiedad en una fecha posterior durante el período de recuperación de nueve años, el **PORCENTAJE DEL PERÍODO DE RETENCIÓN ("HOLDING PERIOD PERCENTAGE")** utilizado para determinar el impuesto de recuperación se calcula de la manera establecida a continuación. En general, el porcentaje del período de retención de la Sección D (Fórmula para calcular el impuesto de recuperación) que se habría aplicado si el prestatario hubiera vendido la propiedad en la fecha del refinanciamiento, se ajusta reduciéndola progresivamente durante los cinco años siguientes a la fecha del refinanciamiento.

FÓRMULA PARA CALCULAR EL PORCENTAJE DEL PERÍODO DE RETENCIÓN

Ejemplo: Suponga que el prestatario cierre la transacción del préstamo el 1° de enero del año 2000. El préstamo se cancela el 15 de junio del año 2003 y el prestatario vende la casa el 31 de diciembre del año 2006.

- | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------|
| A. Fecha de cierre del préstamo | A | 1° de enero del año 2000 |
| B. Fecha de cancelación del préstamo | B | 15 de junio del año 2003 |

(Si la fecha de pago en el renglón B es más de cuatro años después de la fecha de cierre en el renglón A, **el porcentaje del período de retención no está sujeto a ajuste.**)

- | | | |
|---|---|--------|
| C. Entre el número de años entre las fechas de los renglones A y B (Redondee hasta el año completo más cercano) | C | 4 años |
|---|---|--------|

- | | | | |
|---|-------------------------------|---|-----|
| D. Si el número de años en el renglón C es: | Entre este % en el renglón D. | | |
| 1 | 20% | | |
| 2 | 40% | | |
| 3 | 60% | | |
| 4 | 80% | D | 80% |

- | | | |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| E. Fecha de la venta de la propiedad | E | 31 de diciembre del año 2006 |
|--------------------------------------|---|------------------------------|

- | | | |
|---|---|--------|
| F. Entre el número de años entre las fechas en los renglones B y E. (Redondee hasta el año más cercano) | F | 4 años |
|---|---|--------|

- | | | | |
|---|-------------------------------|---|-----|
| G. Si el número de años en el renglón F es: | Entre este % en el renglón G. | | |
| 1 | 100% | | |
| 2 | 80% | | |
| 3 | 60% | | |
| 4 | 40% | | |
| 5 | 20% | | |
| 6 o más | 0% | G | 40% |

- H. Multiplique el porcentaje en el renglón D por el porcentaje en el renglón G. (Redondee hasta el porcentaje completo más cercano.)

Éste es el Porcentaje ajustado del período de retención.

H 32%

Si el prestatario refinancia o cancela la hipoteca más de cuatro años después de la fecha de cierre de la transacción, el porcentaje del período de retención se determina consultando la Sección D bajo la "**Fórmula de recuperación**" regular.

Utilice las fórmulas anteriores para determinar su responsabilidad fiscal, o bien,
consulte a su asesor en asuntos de impuestos.
Sujeto a la interpretación de las leyes fiscales.